

狮政办〔2017〕134号

石狮市人民政府办公室关于印发 《石狮市公共租赁住房管理规定》的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

《石狮市公共租赁住房管理规定》经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

石狮市人民政府办公室

2017年6月23日

（此件主动公开）

石狮市公共租赁住房管理规定

总则

一、为健全和完善我市住房保障体系，加快发展、建立和规范公共租赁住房保障制度，根据住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、福建省住房和城乡建设厅、发改委、民政厅、省政府纠风办《关于探索保障性住房分类保障加快配租配售步伐的通知》（闽建住〔2013〕19号）、住房和城乡建设部办公厅《关于加快公共租赁住房分配入住的通知》（建办保函〔2015〕212号）及《泉州市保障性住房建设和管理规定的通知》（泉政办〔2013〕17号）等文件精神，结合本市实际，制定本规定。

二、本规定所称公共租赁住房是指政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体根据城市规划投资建设、纳入政府统一管理，限制套型面积、设定供应对象和阶梯租金标准，供应给符合条件的住房困难家庭的保障性住房，且只租不售。廉租住房是指政府提供资金政策支持，限定户型、面积、申请条件和租金标准，用于解决城市低收入住房困难家庭的保障性住房。公共租赁住房与廉租住房并轨运行后统称公共租赁住房。

三、石狮市辖区范围内公共租赁住房及存量廉租住房纳入公共租赁住房（以下简称“公租房”）房源，公租房的规划、建设、

分配、使用及管理遵循本规定。

四、公租房是面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员及符合条件的特定对象供应的政策性租赁住房。公租房建设管理工作坚持“政府组织、社会参与、市场运作、多元投资、统筹发展、依法管理”的原则。

五、市住房委员会负责全市公租房的保障管理工作，市国土规划和房产管理局负责日常工作，市住房保障管理中心负责具体实施，市经济、监察、财政、社会工作部、人力资源和社会保障、交通和城市建设、市场监督管理、税务、公安等部门按照各自职责负责相关工作，各镇人民政府（街道办事处）、石狮高新技术产业开发区管委会具体负责辖区内其他社会机构管理的公共租赁住房项目的保障管理工作。

房屋来源及保障资金

六、公租房的房源主要包括：

（一）政府投资建设或委托建设的；

（二）商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中配套建设的；

（三）村、居、社区、工业园区、企业和其他社会机构建设的；

（四）廉租住房和公有住房按照有关规定转换的；

（五）社会捐赠及其他渠道筹集的。

七、公租房的资金来源，主要包括：财政预算安排的建设资

金；国有土地使用权出让实际缴库收入计提 2%住房保障资金，统筹用于廉租住房和公共租赁住房建设；公共租赁住房租金收入和配套设施回收的资金；各类企业、单位投资或参与建设公共租赁住房的资金；社会捐赠；经政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金。

八、成套建设的公租房，单套建筑面积控制在 60 平方米以下，高层住宅允许增加 10%以下。

九、非政府投资的公租房，建设用地可采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。严禁将公租房用地变相用于商品住房开发。

十、商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城镇、棚户区改造项目中配建公租房的，土地出让前置条件要明确配建面积、套型结构、装修标准等内容。

十一、大中型企业、产业园区以及高校等各类企业和社会机构在符合城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下，可利用自有土地建设单位租赁住房。

十二、新建公租房可以按照一定比例在底层配建商业店铺，用于出租出售。采用划拨地建设的公租房，其配建的商业店铺按市场价出售，出售时其分摊的相应面积的土地使用权按出让方式确权给购买者，并依法补缴出让金。出租出售收入用于弥补公租房建设和运营成本。

十三、以公租房立项的建设项目建成后，投资单位按有关规

定办理房产登记，公租房不得分割转让。投资者权益可依法转让。

十四、公租房建设项目，按照保障性住房政策免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。对公租房建设和运营的税收优惠，按照国家和省相关政策执行。

对企事业单位、社会组织等新建、改造用于解决新就业职工、外来务工人员居住的住房，符合本规定的，应由市国土规划和房产管理局会同财政局提出，经市人民政府认定后，依法纳入住房保障体系，可以享受公租房的优惠政策。

十五、对列入年度建设目标任务并按规定完成建设任务的公租房建设项目，按比例分配上级下拨的补助资金给项目建设单位。

十六、公租房的配租由产权单位（管理单位）组织配租工作，配租方案报市住房保障管理中心备案。

保障范围及对象标准

十七、申请公租房，按下列情形分别设定条件：

（一）城市中等偏下收入住房困难家庭。同时具备下列条件的中等偏下收入家庭可以申请租赁政府投资建设的公租房：

1. 具有本市常住户口。
2. 无自有住房且未租住公有住房。

3. 家庭年人均收入标准低于统计部门确认的上一年度居民人均年可支配收入；家庭资产（财产）总额，按照低于市统计局等部门公布的上一年度户均人口乘以人均保障面积乘以本年度

市区普通商品住房均价的 80%以下确认。

4. 以家庭为单位，申请人与共同申请的家庭成员间应具有法定的赡养、扶养、抚养关系。

户口不在本市的机关事业单位在编工作人员，收入和住房符合上述标准的可以申请公共租赁住房。

（二）新就业职工。同时具备下列条件的新就业职工可以申请租赁公租房：

1. 持有全日制大中专院校毕业证，从毕业当月计算起未满 5 年的新就业人员。

2. 已与用人单位签订劳动（聘用）合同。

3. 年人均收入标准低于统计部门确认的上一年度居民人均年可支配收入；家庭资产（财产）总额，按照低于市统计局等部门公布的上一年度户均人口乘以人均保障面积乘以本年度市区普通商品住房均价的 80%以下确认。

4. 本人及家庭成员在本市辖区范围内无自有住房且未租住公有住房。

（三）外来务工人员。在本市辖区范围内无自有住房的外来员工可申请租住用人单位投资的公租房。

在本市辖区范围内无自有住房，且具备下列条件之一的外来员工可以申请政府投资公租房：

1. 已与用人单位签订劳动（聘用）合同；年人均收入标准低于统计部门确认的上一年度居民人均年可支配收入；家庭资产

（财产）总额，按照低于市统计局等部门公布的上一年度户均人口乘以人均保障面积乘以本年度市区普通商品住房均价的 80% 以下确认。

2. 获得当年度新市民积分入住申请公租房资格。

（四）开发区（园区）、企业投资筹集（建设）与公租房并轨运行的廉租房及专门为务工人员建设的公租房申请条件：

1. 与用人单位签订劳动（聘用）合同的务工人员。

2. 本人及家庭成员在本市辖区范围内无自有住房且未租住公有住房。

十八、廉租住房保障方式实行实物配租和住房租赁补贴等相结合。实物配租，是指政府向符合条件的申请家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。住房租赁补贴，是指政府向符合条件的申请家庭，按照规定标准发放住房租金补贴，由其自行租赁住房。

（一）申请廉租住房保障对象应当同时符合下列条件：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本市户籍，家庭成员之间有法定赡养或抚养关系。

2. 家庭人均可支配年收入为当年度本市城乡最低生活保障标准 2 倍以下确定。家庭资产（财产）总额，按照低于市统计局等部门公布的上一年度户均人口乘以人均保障面积乘以本年度市区普通商品住房均价的 30% 以下确认。

3. 无自有产权住房，或现自有产权住房人均住房建筑面积低于 20 平方米。

4. 未享受过以下购房优惠政策：

①按房改成本价或标准价购买公有住房；

②购买解困房、安居房、经济适用住房；

③参加单位内部集资建房；

④政府提供的其他购房优惠政策。

5. 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有购买或出售过房产。

（二）低收入住房困难家庭廉租住房保障面积标准和补贴标准。

1. 采取住房租赁补贴方式

①补贴面积：按照市政府公布的我市低收入住房困难家庭保障面积标准减去私有住房面积的差额计补，最低收入住房困难家庭全补。

②廉租住房的补贴金额标准：最低收入家庭户（经社会工作部认定的最低生活保障的低保户）每月每平方米建筑面积补贴 10 元，低收入家庭户每月每平方米建筑面积补贴 6 元。

（三）采取实物配租方式

1. 实物配租住房保障面积标准：每家庭户住房建筑面积 1 人户按 20 平方米，2 人户按 40 平方米，3 人以上户按 50 平方米认定。

2. 实物配租住房租金标准：由政府提供实物配租住房面积在保障面积标准范围内的，每月每平方米建筑面积 1.8 元，超出

部分按现有公租房租金标准收取。

实物配租优先照顾孤寡老人、军烈属、严重残疾的低收入家庭。

对第十八点(二)、(三)项规定条件租赁住房补贴面积标准、租金补贴标准及实物配租的面积标准、租金标准,实行动态化管理,将随着市场变化适时进行调整,市国土规划和房产管理局会同市委社会工作部、市财政局根据本市经济社会发展水平和住房价格水平进行调整,报市政府批准公布实施。

属于以下情形的,不认定为低收入家庭:

(1) 拥有私家轿车等较高价值非基本生活必需品的;

(2) 2年内购置或者高档装修住房的(因征迁或者棚户区改造等购买安置房、经济适用房的除外);

(3) 家庭成员在高收费非公办幼儿园入托、在中小学自费择校就读、属非国家统招自费在高额收费的高校就学的;

(4) 家庭成员中有自费出国留学、劳务的;

(5) 因赌博、吸毒等不良行为而造成家庭生活困难的;

(6) 家庭日常生活消费水平明显高于当地城市低收入家庭标准的;

(7) 经社会工作部认定的其他不符合低收入家庭条件的情形。

住房困难家庭,按照家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米(含 20 平方米)确定。

责任分工与审核

十九、责任分工

各镇人民政府（街道办事处）负责受理申请，并通过书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等，对申请人家庭收入、财产和住房状况等进行调查核实，并出具《关于申请查询住房保障对象家庭经济状况的函》，连同《石狮市救助申请家庭经济状况核对授权书》及所有需要开展经济核查的家庭成员姓名、身份证号码等信息上报市委社会工作部，由市委社会工作部录入省救助申请家庭经济状况核对平台进行信息核查比对，各镇人民政府（街道办事处）根据平台反馈结果及实际调查情况提出初审意见。

住房保障部门要多渠道发布配租公告，深入加强宣传力度，切实提高公租房政策知晓率；依照有关法规和程序，启用泉州市保障房管理系统，组织实施公租房保障对象资格的认定工作，负责资格审查的综合协调工作。组织相关部门开展申请人及共同申请人的资格复核认定、公示及复审工作。协调不动产登记、住房公积金等相关部门核查申请人及共同申请人及共同申请人自有房产和现有住房状况、房产上市交易、住房公积金缴存情况，以及享受住房保障优惠政策等情况，汇总并提出审核意见。

市委社会工作部负责将各镇人民政府（街道办事处）上报的申请对象通过福建省救助申请家庭经济状况核对平台进行信息核对，及时出具核查反馈报告提交镇人民政府（街道办事处），

通过泉州市保障房管理系统提请公安、市场监督管理、税务、社保等部门核查相关信息，汇总各核查单位反馈的信息给市住房保障部门：对最低收入家庭（石狮市城乡低保对象）的收入及金融资产进行汇总反馈；对非最低收入家庭因受限于核查范围及泉州市保障房管理系统设置的问题，收入默认为申请人本人填报的收入，市委社会工作部负责将省核对平台反馈数据及参与联查的四部门意见汇总反馈给市住房保障部门。

不动产登记部门负责提供申请人及共同申请人房产（包括店面、车位、写字楼等非住宅）及交易信息。

公积金管理部门负责提供申请人及共同申请人住房公积金缴存信息及贷款情况。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向社会工作部提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人力资源和社会保障部门提供申请人及共同申请人各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责提供申请人上年度的报税、完税信息。

市场监督管理部门负责向社会工作部提供申请人从事个体工商户或者投资办企业等登记信息。

二十、审批程序及时限

（一）申请受理（本环节 5 个工作日）

镇人民政府（街道办事处）受理申请并上报市委社会工作部录入省救助申请家庭经济状况核对平台，时限为 5 个工作日；（不

包含市委社会工作部录入省救助申请家庭经济状况核对平台时间)

(二) 镇人民政府(街道办事处)初审(本环节 30 个工作日)

待收到省救助申请家庭经济状况核对平台信息反馈后,镇人民政府(街道办事处)结合实际调查情况,符合条件的,录入泉州市保障房管理系统,对申请家庭提出初审意见并公示,时限为 30 个工作日(含 7 天的公示期,不包含省救助申请家庭经济状况核对平台信息反馈时间)。

(三) 住房保障部门复审(本环节 15 个工作日)

市住房保障部门自收到镇人民政府(街道办事处)申请材料之日起 5 个工作日内发起住房公积金管理部门、不动产登记部门、住房保障部门联查;不动产登记、公积金管理中心、住房保障部门自收到发起联查信息 5 个工作日内出具核查信息并反馈;市住房保障部门 5 个工作日内汇总并出具复审意见提交市委社会工作部。

(四) 市委社会工作部复审(本环节 20 个工作日)

市委社会工作部自收到申请材料之日起 2 个工作日内发起公安(含户籍、车辆)、市场监督管理、地税、社保等部门联查;公安(含户籍、车辆)、市场监督管理、地税、社保自收到发起联查信息 8 个工作日内出具核查信息并反馈;市委社会工作部 10 个工作日内汇总参与联查的四个部门反馈的意见,提交市住

房保障部门。

（五）复核认定（本环节 22 个工作日）

市住房保障部门自收到市委社会工作部复审意见后，2 个工作日内汇总市委社会工作部复审意见。复审无异议的，5 个工作日内出具复核认定结果；复审有异议的，组织纪委、审计、国土规划和房产管理、市委社会工作部等部门召开联席会议进行复核认定（该环节 13 个工作日内完成）。市住房保障部门将复核认定结果在石狮市保障性住房信息公开网进行为期 7 天的公示。公示无异议或异议不成立的纳入保障或轮候，存在虚假材料骗租、骗购保障房行为的，取消该家庭本次的申请资格，且 5 年内不得再次申请住房保障。复核认定后，对不符合条件的申请家庭应书面告知申请人。

二十一、属于在开发区、园区集中建设或企业自建向用工单位或园区就业人员配租的公租房，用人单位可代表本单位职工集体办理。由企业或用人单位审核收入状况和资产状况，可以简化审核程序，对配租职工的住房、收入、财产（资产）以具结的方式进行承诺，并将分配结果及具结承诺函报送住房保障部门备案。

租金收入及管理

二十二、租金标准。公租房租金标准控制在同地段普通商品住房市场租金标准的 50%。公租房租金标准由市价格部门会同住房保障部门提出，经同级人民政府批准后确定，并向社会公布。

二十三、政府投资的公租房租金收入，应缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公租房贷款，以及公租房的维护、管理和投资补助。管理单位应及时办理公租房优惠备案；建立公租房租赁台账，每月 15 日前向税务机关报送，办理涉税申报、享受税收优惠。

监督管理

二十四、公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或长时间闲置，也不得用于其他经营活动。

租赁合同要约定符合以下主要情形之一时应退租：

- （一）承租人购买、受赠、继承或者租赁其他住房的；
- （二）承租人将所承租的公租房转借、转租或擅自改变用途的；
- （三）承租房屋无正当理由连续空置三个月以上的；
- （四）承租人无正当理由拖欠租金三个月以上的；
- （五）承租人擅自改变住房结构的；
- （六）违反租赁合同其他约定的。

二十五、公租房承租人收入水平、住房和家庭人口等情况发生变化，不再符合配租条件的，应当主动退出公租房。尚未取得其他住房的家庭，逾期不腾退的，应当按市场价格交纳租金。承租人在延长期届满后拒不退出公租房的，市住房保障部门可依法申请人民法院强制搬迁，5 年内不得享受我市住房保障政策。

二十六、承租人不得擅自改变原有使用功能和内部结构。可

根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

二十七、惩处原则

（一）申请人以虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段骗取公租房保障的，责令其退出公租房，补交市场平均租金与公租房标准租金的差额，并依据有关规定进行处罚，5年内不得再申请公租房；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（二）对出具虚假证明的单位，依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（三）政府职能部门和镇人民政府（街道办事处）工作人员在资格审核和监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，追究其行政责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。申请人及共同申请人的家庭成员对申请公租房保障工作中的行政管理行为有异议或不服的，可以向有关部门投诉、申诉。

附则

二十八、本管理规定与今后国家发布的政策有抵触的，以国家的政策规定为准。

二十九、本管理规定由市国土规划和房产管理局负责解释。

三十、本管理规定自公布之日起施行，《石狮市人民政府印发<石狮市廉租住房保障制度管理规定>的通知》（狮政综〔2010〕93号）、《石狮市人民政府办公室关于印发石狮市公共租赁住房管理暂行规定的通知》（狮政办〔2012〕170号）同时废止。

